



## בית משפט השלום בחדרה

11 נובמבר 2020

תא"ח 20-06-11594 אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא  
ושיווק נעליים בע"מ

1  
2 מדובר בצדדים שכרתו הסכם שכירות לפרק זמן של מס' שנים, כאשר חלק מהתקופה מוגדרת  
3 כתקופה מקורית וחלק מהתקופה מוגדרת כתקופה אופציונלית, אלא שהתקופה האופציונלית נכנסת  
4 לתוקף באופן אוטומטי, אלא אם השוכרת מודיעה כי אין בכוונתה להמשיך ולשכור את הנכס.  
5  
6 אין חולק כי השוכרת לא הודיעה דבר ולפיכך נכנסה תקופת האופציה לתוקף. תחילתה של תקופה זו  
7 בחודש יוני 2020.  
8  
9 אין חולק כי השוכרת, הנתבעת, שילמה את דמי השכירות על פי ההסכם, ועל פי הסכמות בע"פ בין  
10 הצדדים עד לחודש מרץ 2020 כולל.  
11  
12 אין חולק כי המחאות עבור דמי השכירות נמסרו בכל תחילת שנת שכירות (חודש יוני), עבור שנה  
13 מראש. כך, התובעת החזיקה המחאות של הנתבעת עד לחודש יוני 2020. בחודש אפריל 2020 פנתה  
14 הנתבעת לתובעת והודיעה כי לא תוכל לשלם את דמי השכירות בעבור חודש אפריל 2020 בשל המשבר  
15 שנוצר במדינה ובעולם בעקבות התפשטות נגיף הקורונה ובשל הנחיות הממשלה שגובו בחקיקה, אשר  
16 אסרו את פתיחת העסק שמנהלת הנתבעת במושכר.  
17  
18 עם מתן ההודעה בוטל השיק שנמסר עבור דמי השכירות עבור חודש אפריל 2020. יוער כי באותו מכתב  
19 ביקשה הנתבעת לקבל בחזרה את דמי השכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 אשר נפרעה  
20 מראש.  
21  
22 התובעת טוענת כי היא רואה בכך הפרה יסודית של הסכם השכירות, כי את פניותיה החוזרות ונשנות  
23 אל הנתבעת לשלם את דמי השכירות או לפנות את הנכס נפלו על אזניים ערלות ונציגיה של הנתבעת  
24 השיבו בבטות כי לא ישלמו ויהי מה.  
25  
26 לאחר שהוגשה התביעה, קיבלה הנתבעת ייצוג משפטי ובעקבותיו נשלח שיק עבור התשלום לחודש  
27 אפריל 2020, תחת מחאה. אין מחלוקת כי התובעת קיבלה את השיק אך סירבה לפדות אותו.  
28  
29 התובעת טוענת היום כי מדובר בהפרה יסודית, בחוסר תום לב, ללא רצון לשתף פעולה ואין בדעתה  
30 להמשיך ולהשכיר את הנכס לדיירת מסוגה של הנתבעת נוכח התנהגותה המתוארת לעיל.  
31  
32 הנתבעת טוענת כי פעלה בהתאם לייעוץ כללי שהתקבל מאיגוד מקצועי או איגוד מסחרי, כפי שפעלו  
33 בעלי עסקים רבים, להם הוצע לפנות למשכירים בבקשה להתחשבות נוכח המצב שנוצר. הנתבעת  
34 טוענת כי לא פעלה כפי שפעלה מתוך כוונת מכוון להזיק או להרע אלא בתום לב, נוכח המצוקה בשל  
35 המשבר ולאור התנהלות כוללת בענפי המסחר כפי שפירטה באת כוחה.  
36



## בית משפט השלום בחדרה

11 נובמבר 2020

תא"ח 20-06-11594 אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא  
ושיווק נעליים בע"מ

1 ב"כ הנתבעת אף ציינה בטיעוניה כי הנתבעת מתנצלת בפני התובעת על האופן בו התרחשו הדברים,  
2 אולם, באמת ובתמים היא סבורה כי נוכח המצב, לא היה מקום כי תפרע את דמי השכירות עבור  
3 חודש אפריל 2020 ולפיכך לא היה מקום להגשת תביעה זו לפינויה מן הנכס, מה גם שמדובר בהסכם  
4 שכירות ארוך טווח, מה גם שפעלה כדין ובהתאם להסכם עד לחודש אפריל 2020 (משך כ- 4 שנים),  
5 מה גם שביצעה השקעות גדולות ביותר במושכר, הן לצורך פינוי הדייר הקודם והן לצורך השיפוץ.  
6  
7 בבואי להכריע בטענות הצדדים, הרי השאלה הראשונה שיש לבחון היא האם חל במקרה הנדון סעיף  
8 15 לחוק השכירות והשאלה אשר קובע כי מניעות להשתמש במושכר באופן סביר כתוצאה מתנאי  
9 או כתוצאה מהגבלת הגישה אליו, פוטרת מתשלום דמי השכירות. בבואי ליישם את הדין על המקרה  
10 הנדון בפני, באתי לידי מסקנה כי את הדיבר הגבלת הגישה יש לפרט לנסיבותיו של העניין בצורה  
11 רחבה. תום הלב מחייב, לעניות דעתי, את שני הצדדים להביא בחשבון גם את תכלית העסקה. ברור  
12 כי תכלית של השכירות של המושכר במקרה הנדון, היא הפעלת חנות למכירת נעליים. אין מחלוקת  
13 כי סוג עסק שכזה אינו נכלל בגדר המקרים שהוגדרו כשירותים חיוניים ולפיכך, מרבית חודש אפריל  
14 2020 היה עליו להסגר נוכח הנחיות הממשלה והוראות הדין.  
15  
16 פירוש תכליתי של ההסכם בין הצדדים בהתאם לאומד דעתם בעת כריתת ההסכם מוביל למסקנה כי  
17 השכירות נועדה להפעיל במושכר חנות נעליים ולא לכל צורך אחר.  
18  
19 אשר על כן, משעה שהפעלת חנות הנעליים במושכר הוגבלה מכח החוק, אני מוצאת כי יש להתייחס  
20 לכך כאל הגבלת הגישה אל בית העסק במושכר ואל המושכר עצמו.  
21  
22 התוצאה היא שבכל ימי הסגר על פי דין שחלו בחודש אפריל 2020, ובכל הימים שבהם חלו ההוראות  
23 וההנחיות המונעות פתיחת חנויות נעליים ברחבי הארץ, פטורה הנתבעת מתשלום דמי שכר דירה  
24 בעבור המושכר.  
25  
26 אבהיר ואציין כי בהחלט יש מקום לשקול כל מקרה לגופו ולנסיבותיו. במקרה שלפני אין להתעלם,  
27 בנוסף לאמור לעיל, מן העובדה כי מדובר בהסכם שכירות לטווח ארוך, מההשקעות שבוצעו במושכר  
28 ובפרק הזמן שבו שכרה הנתבעת את המושכר מהתובעת לפני אפריל 2020 ללא הפרות נטענות. נוסף  
29 לכך, אני מביאה בחשבון את העברת ההמחאה לתובעת בעבור חודש אפריל 2020, הגם שהועברה תחת  
30 מחאה, והגם שהדבר נעשה לאחר הגשת התביעה. דומה כי ניתן היה לבוא בדין ודברים כפי שהוצע על  
31 ידי הוועדה הבין משרדית שדנה בסוגיית הסכמי שכירות ותחולתם בתקופת משבר הקורונה.  
32  
33 סופם של דברים – אני קובעת כי התביעה לפינוי הנתבעת בשל אי תשלום דמי השכירות לחודש אפריל  
34 2020 (כאשר הובא לפני כי מאז נפרעו דמי השכירות, לפחות החלק הארי שלהם, ויש מחלוקת כספית  
35 זניחה יחסית בקשר לגובה דמי השכירות החודשיים), להדחות, אלא אם הנתבעת לא תעביר תשלום



**בית משפט השלום בחדרה**

**11 נובמבר 2020**

**תא"ח 11594-06-20 אוהב ציון בע"מ נ' סקופ יבוא  
ושיווק נעליים בע"מ**

1 בתוך 15 יום מהיום את דמי השכירות שיש לשלם בעבור אותו חודש, ככל ויש לשלם, כי אז תפנה את  
2 הנכס תוך 30 יום מהיום.

3

4 בנסיבות המקרה, אינני עושה צו להוצאות, וכל צד יישא בהוצאותיו.

5

6

7

8

ניתנה והודעה היום כ"ד חשוון תשפ"א, 11/11/2020 במעמד הנוכחים.

9

---

**יפעת אונגר ביטון, שופטת**

10

11

12

13

הוקלד על ידי ריקי אלקובי